TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6-ĐÀ NẴNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số **153**/2025/DS-ST
Ngày 12/12/2025
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6- ĐÀ NẴNG

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Min.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Đình Hoàng và ông Võ Văn Thanh.

***-Thư ký phiên tòa*:** Ông Hồ Quốc Việt- thư ký TAND Khu vực 6-Đà Nẵng.

***-Đại diện VKSND Khu vực 6-Đà Nẵng tham gia phiên tòa*:** Bà Phan Thị T- Kiểm sát viên.

Ngày 12/12/2025, tại trụ sở TAND Khu vực 6-Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2022/TLST-DS ngày 04/7/2022 *về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2025/QĐXXST-DS ngày 19/3/2025 giữa các đương sự:

1-Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1953; địa chỉ thôn H, xã T, thành phố Đà Nẵng (xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam cũ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Văn S, sinh năm 1982; địa chỉ thôn H, xã T, thành phố Đà Nẵng.

2-Bị đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1965; địa chỉ tại thôn B, xã T, thành phố Đà Nẵng (xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam cũ).

3-Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

-Ông Trần Công Á, sinh năm 1984.

-Bà Lê Thị T2, sinh năm 1986.

-Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1963.

-Bà Trần Thị Thúy L1, sinh năm 1991.

-Bà Trần Thị B1, sinh năm 1994.

-Ông Trần Văn V, sinh năm 1998.

Đều có địa chỉ tại thôn B, xã T, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện nguyên đơn có mặt tại phiên toà. Bị đơn, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]-*Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Ngày 29/10/2001, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T1 có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn L một phần thửa đất số 11 tờ bản đồ 14 thôn B, xã B. Phần đất chuyển nhượng có chiều ngang giáp đường Thanh Niên dài 07m, chiều dài kéo về phía sau hết thửa đất. Hai bên có lập giấy viết tay về việc chuyển nhượng đất và có xác nhận của Ban nhân dân thôn B, xã B. Giá chuyển nhượng 06 chỉ vàng và hai bên có viết giấy giao nhận vàng.

Đến ngày 11/11/2015, ông Trần Văn L viết lại giấy chuyển nhượng đất có chứng thực của UBND xã B ghi cụ thể với nội dụng: Chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất ngang 07m, dài 26m tại thửa số 11 tờ bản đồ 14, số giấy chứng nhận QSD đất L709478 toạ lạc tại thôn B, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam có tứ cận phía Đông giáp nhà ông Trần Công C, phía Tây giáp đường T, phía Nam giáp nhà bà Lê Thị B2, phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông Trần Văn L.

Đến nay, ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T1 nhiều lần yêu cầu nhưng ông Trần Văn L không làm các thủ tục tách thửa đất để chuyển nhượng. Ông B và bà Thương yêu C1 Toà án giải quyết buộc ông Trần Văn L phải thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng đối với phần đất đã thoả thuận chuyển nhượng trước đây. Trường hợp ông Trần Văn L không đồng ý chuyển nhượng thì buộc ông Trần Văn L phải trả lại 06 chỉ vàng (loại vàng 96) đã nhận và bồi thường thiệt hại theo mức độ lỗi của ông B là 10% và ông L là 90%. Giá trị QSD đất (diện tích 331,9m^2) đã được định giá ngày 25/4/2024 là 2.000.000đ/m^2 đối với đất trồng cây lâu năm.

[2]-*Ý kiến của bị đơn:*

Ông Trần Văn L thừa nhận có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B một phần thửa đất số 11 tờ bản đồ số 14 thôn B, xã B với giá 06 chỉ vàng. Ông L có ký vào giấy thoả thuận chuyển nhượng đất lập ngày 29/10/2001 và giấy thoả thuận ngày 11/11/2015. Đến nay do Nhà nước mở đường Thanh Niên và người dân lấn đất nên thửa đất chuyển nhượng cho ông B không còn nên ông L không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng đất cho ông B.

[2]-*Ý kiến của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án:*

2.1-Ý kiến của bà Nguyễn Thị R:

Bà Nguyễn Thị R là vợ ông Trần Văn L. Thời điểm ông L chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn B, bà R đang đi làm ở TP Hồ Chí Minh. Khi bà R về thì có

nghe ông L nói đã bán đất cho ông B với giá 06 chỉ vàng. Bà R yêu cầu Toà án giải quyết sự việc theo quy định của pháp luật.

2.2-Ý kiến ông Trần Công Á và bà Lê Thị T2:

Ngày 23/7/2018, vợ chồng ông Trần Công Á và bà Lê Thị T2 có nhận chuyển nhượng của hộ ông Trần Văn L thửa đất số 321 tờ bản đồ số 17 thôn B, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam cũ, diện tích 1590,7m^2. Ngày 27/8/2018 Văn phòng đăng ký đất đai huyện T đã chỉnh lý biến động và công nhận QSD đất cho ông Á và bà T2 đối với thửa đất nêu trên.

Sau khi TAND huyện Thăng Bình cũ tổ chức thẩm định diện tích đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn B và ông Trần Văn L thì ông Á và bà T2 mới biết việc trước đây ông B có nhận chuyển nhượng từ ông L một phần thửa đất (ngang 7m, dài hết thửa đất) và diện tích đất này hiện nằm trong thửa đất ông Á, bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ông Á và bà T2 yêu cầu Toà án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

2.3-Ý kiến của các ông bà Trần Thị Thúy L1, Trần Thị B1 và Trần Văn V: Bà L1, bà B1 và ông V đã được Toà án thông báo thụ lý vụ án, triệu tập tham gia các phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải nhưng không có văn bản trả lời ý kiến và không tham gia các phiên họp và phiên toà.

[6]-*Ý kiến của kiểm sát viên:*

TAND Khu vực 6-Đà Nẵng thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án thực hiện các thủ tục tố tụng, xác định tư cách tố tụng theo đúng quy định; thời hạn chuẩn bị xét xử, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu được đảm bảo. Hội đồng xét xử thực hiện các hoạt động tố tụng tại phiên tòa theo đúng quy định. Nguyên đơn, ông Trần Công Á, bà Lê Thị T2 chấp hành đúng quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng. Các ông bà Trần Văn L, Nguyễn Thị R, Trần Thị Thúy L1, Trần Thị B1 và Trần Văn V không chấp hành đúng quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng, vắng mặt tại phiên toà không có lý do. Việc xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD 182m^2 (7x26m) giữa ông Trần Văn L với ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu; buộc ông L trả lại cho ông B, bà T1 06 chỉ vàng và bồi thường thiệt hại theo tỷ lệ lỗi của ông B, bà T1 là 20%, lỗi của ông L là 80%.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]-Về thủ tục tố tụng:

Các ông bà Trần Văn L, Nguyễn Thị R, Trần Thị Thúy L1, Trần Thị B1 và Trần Văn V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy việc xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]-Về tư cách tố tụng của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Các ông bà Nguyễn Thị R, Trần Thị Thúy L1, Trần Thị B1, Trần Văn V là các thành viên trong hộ gia đình ông Trần Văn L; ông Trần Công Á và bà Lê Thị T2 là người hiện nay đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất nên là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[3]-Về quan hệ pháp luật và tài sản tranh chấp:

3.1- Quan hệ pháp luật tranh chấp:

Theo hồ sơ địa chính lập theo Nghị định 64/CP, thửa số 11, tờ bản đồ số 14 xã B cũ được UBND huyện T cũ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ gia đình ông Trần Văn L vào năm 1997. Theo hồ sơ cơ sở dữ liệu vùng Đ huyện T do Sở TN-MT tỉnh Q cũ lập thì thửa đất có số hiệu thửa 321, tờ bản đồ số 17 xã B cũ.

Trong quá trình sử dụng đất, ông Trấn Văn L2 có chuyển nhượng một phần thửa đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T1 (văn bản lập năm 2001 ghi chiều ngang 07m, chiều dài hết thửa đất). Năm 2018, ông L2 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trong đó có phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông Trần Công Á và bà Lê Thị T2- việc chuyển nhượng QSD đất đã hoàn thành và ông Á, bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn B3 tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu không đồng ý thì tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu.

Việc tranh chấp giữa các bên xuất phát từ việc chuyển nhượng QSD đất nên quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

3.2-Tài sản tranh chấp:

Theo Mãnh trích đo địa chính số 01 ngày 13/01/2025 của Văn phòng Đ phần đất tranh chấp có diện tích theo hiện trạng là 331,9m^2.

Theo giấy thoả thuận bán đất lập ngày 19/01/2001, hai bên thoả thuận diện tích đất chuyển nhượng chiều ngang 07m, chiều dài hết thửa đất. Đến ngày 11/11/2015, hai bên có lập lại giấy bán đất với diện tích là 07x26m. Tại phiên toà đại diện nguyên đơn cho rằng việc lập lại giấy bán đất ngày 11/11/2001 là để tiến hành thủ tục tách thửa đất để chuyển nhượng, đồng thời theo hướng dẫn của cơ quan chuyên môn thì thửa đất có một phần nằm trong hành lang an toàn giao thông đường bộ nên đã ước lượng và ghi phần đất chuyển nhượng là 07x26m nhưng thực tế là

chuyển nhượng chiều ngang 07m, chiều dài từ mặt giáp đường kéo về phía sau hết thửa đất.

Căn cứ vào các tài liệu đã thu thập được và ý kiến của các bên, Hội đồng xét xử thấy rằng năm 2001 khi chuyển nhượng QSD đất, các bên đã thống nhất ý chí là chuyển nhượng phần đất chiều ngang giáp đường dài 07m, chiều dài từ phần tiếp giáp đường đến hết thửa đất về phía sau. Do vậy, tài sản các bên tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là diện tích 331,9m^2 thuộc thửa số 321, tờ bản đồ số 17 xã B cũ.

[4]-Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

4.1-Các nội dung nguyên đơn, bị đơn thừa nhận và thống nhất:

Thửa đất có số hiệu thửa 321, tờ bản đồ số 17 xã B cũ (theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất theo Nghị định 64/CP là thửa số 11 tờ bản đồ số 14) thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Trần Văn L. Ngày 19/10/2001, ông L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 phần thửa đất có kích thước 07m, dài hết thửa đất với giá 06 chỉ vàng. Việc chuyển nhượng QSD đất chỉ lập giấy viết tay, chưa làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ông L đã nhận đủ 06 chỉ vàng từ ông vợ chồng ông B, bà T1.

4.2-Các nội dung giữa nguyên đơn và bị đơn không thống nhất:

Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T1 cho rằng phần đất chuyển nhượng hiện nay nằm hoàn toàn trong thửa đất hộ ông Trần Văn L chuyển hượng cho vợ chồng ông Trần Công Á, bà Lê Thị T2.

Ông Trần Văn L cho rằng phần đất chuyển nhượng hiện nay đã bị thu hồi để mở rộng đường Thanh niên đi qua xã B và những người sử dụng đất liền kề lấn chiếm nên trên thực tế không còn.

4.3-Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự, kết quả xác minh những người sử dụng đất liền kề và thực trạng thửa đất, Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở để kết luận:

Ngày 19/10/2001, ông Trần Văn L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 một phần thửa đất số thửa 321, tờ bản đồ số 17 xã B cũ (kích thước 07m, dài hết thửa đất) với giá 06 chỉ vàng (loại vàng 96)- việc chuyển nhượng QSD đất chỉ lập giấy viết tay, chưa làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ông L đã nhận đủ 06 chỉ vàng từ ông vợ chồng ông Á, bà T1 nhưng chưa giao đất cho vợ chồng ông B, bà T1. Việc ông L chuyển nhượng đất và nhận 06 chỉ vàng bà Nguyễn Thị R là vợ ông L có biết nhưng không phản đối.

Đến ngày 11/11/2015, hai bên có lập lại giấy bán đất với diện tích là 07x26m để tiến hành các thủ tục chuyển nhượng nhưng gặp nhiều trở ngại nên chưa thực hiện được. Đến năm 2018, ông L chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho vợ chồng ông

Trần Công Á, bà Lê Thị T2 trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho ông B, bà T1.

Trong quá trình xác lập và thực hiện việc chuyển nhượng sử dụng đất, các bên không thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật như: không lập hợp đồng có công chứng, chứng thực; không đăng ký việc chuyển nhượng QSD đất, không thực hiện các nghĩa vụ tài chính nên đã vi phạm pháp luật về đất đai. Hơn nữa diện tích này hiện nay ông Trần Công À, bà Lê Thị T2 đã nhận chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên đối tượng của hợp đồng không còn.

Vì vậy, không có căn cứ để công nhận hợp đồng mà cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu và xử lý hậu quả theo quy định của pháp luật. Trong đó:

-Buộc ông Trần Văn L trả lại cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 06 chỉ vàng 96 đã nhận.

-Về lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng bị vô hiệu do lỗi của cả hai bên, trong đó xác định lỗi của ông Trần Văn L là 80%, lỗi của vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 là 20%.

-Thiệt hại được xác định: Giá trị diện tích đất chuyển nhượng là 331,9m^2 x 2.000.000đ/m^2 (theo kết quả định giá ngày 25/4/2024) = 663.800.000đ. Thiệt hại là 663.800.000đ - 76.020.000đ (giá trị 06 chỉ vàng 96 tại thời điểm niêm yết ngày 12/12/2025) = 587.780.000đ.

-Nghĩa vụ bồi thường: Căn cứ vào mức độ lỗi của các bên đã được xác định, ông Trần Văn L phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 là 470.224.000đ.

[5]-Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 6.000.000đ, ông Nguyễn Văn B đã nộp tạm ứng. Căn cứ vào mức độ lỗi của các bên, ông Trần Văn L phải trả cho ông Nguyễn Văn B là 4.800.000đ.

[5]-Về án phí:

Ông Trần Văn L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 236 Luật đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 129, Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy

ban Thường vụ Quốc hội quy định "Về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án", tuyên xử:

[1]-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T1, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 19/10/2001 giữa ông Trần Văn L và vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 một phần thửa đất số thửa 321, tờ bản đồ số 17 xã B cũ (diện tích 331,9m^2) vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn L có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 06 chỉ vàng (loại vàng 96) đã nhận.

Buộc ông Trần Văn L bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 là 470.224.000đ (Bốn trăm bảy mươi triệu hai trăm hai mươi bốn ngàn đồng).

Ông Trần Văn L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T1 số tiền chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 4.800.000đ (Bốn triệu tám trăm ngàn đồng).

Trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Trần Văn L phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2]-Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn L được miễn.

[3]-Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T1 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 12/12/2025). Ông Trần Văn L và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

[4]- Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
-TAND TP Đà Nẵng
-VKSND KV6-Đà Nẵng
-Phòng THADS KV6-Đà Nẵng
-Những người tham gia tố tụng
-Lưu HS, VP

Nguyễn Công Min